

РЕГИОНАЛЬНАЯ И МУНИЦИПАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА REGIONAL AND MUNICIPAL ECONOMY

УДК 332.1

DOI: 10.18413/2409-1634-2017-3-3-10

 Трошин А. С.¹
 Бондарева Я.Ю.²
 Когтева А.Н.³
**ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
БЕЛГОРОДСКОГО РЕГИОНА – АНАЛИЗ И ПРОГНОЗЫ**

- ¹) ФГБОУ ВО «Белгородская государственная технологическая академия ГТУ им. В.Г. Шухова»,
ул. Костюкова, 46, 308032, Россия, as_troshin@inbox.ru
- ²) ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
ул. Победы, 85, Белгород, 308032, Россия, Bondareva_ya@bsu.edu.ru
- ³) ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
ул. Победы, 85, Белгород, 308032, Россия,
kogteva@bsu.edu.ru

Аннотация

В статье рассматривается состояние индивидуального жилищного строительства Белгородской области (доля частного жилья в регионе, динамика ввода жилья). Проанализирована ситуация на рынке жилой недвижимости области в динамике. Рассмотрен опыт Белгородского региона в области частного жилищного строительства. Сделаны выводы относительно государственной политики с целью стимулирования малоэтажного строительства в области.

Ключевые слова: недвижимость, индивидуальное жилищное строительство, введенная площадь, ипотечная ставка.

 Alexander S. Troshin¹
 Jana Y. Bondareva²
 Anna N. Kogteva³
**INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION
IN BELGOROD REGION – ANALYSIS AND FORECASTS**

- ¹) Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov, 46 Kostyukov St.,
Belgorod, 308032, Russia, as_troshin@inbox.ru
- ²) Belgorod State National Research University, 85 Pobedy St., Belgorod, 308015,
Russia, Bondareva_ya@bsu.edu.ru
- ³) Belgorod State National Research University, 85 Pobedy St., Belgorod,
308015, Russia, kogteva@bsu.edu.ru

Abstract

The article examines the status of individual housing construction in Belgorod region (the share of private housing in the region, the dynamics of housing construction). The authors analyze the situation on the market of residential property in the region in dynamics and discuss the experience of Belgorod region in the field of private housing construction. Conclusions are made regarding the state policy aimed at stimulating low-rise construction in the region.

Keywords: real estate; individual housing construction; housing area placed in operation; mortgage rate.

Введение

Жилищное строительство – важный сектор народного хозяйства, динамика которого сильно влияет на рост любой экономики мира. В России, как и в других странах с исторической нехваткой современного жилья, темпы роста жилищного строительства должны еще не одно десятилетие сохранять устойчивый положительный тренд, на который будут накладываться общие колебания в экономике и воздействие экономической политики. Для выхода из текущей рецессии (как в сфере строительства, так и всей экономики страны в целом) нужно стимулирование не только строительства многоквартирных домов, но и сектора индивидуального жилищного строительства, более чувствительного к колебаниям реальных доходов семей.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) представляет собой форму обеспечения граждан жильем посредством отдельно строящегося жилого объекта за счет средств граждан и при их участии. Объектом ИЖС является жилой отдельно стоящий дом, в котором может проживать одна семья, с возможностью регистрации по месту проживания.

На индивидуальном жилищном строительстве должен делаться особенный акцент. К его развитию подталкивают как субъективные, так и объективные факторы. Люди стремятся жить в собственном доме – все опросы населения показывают, что абсолютное большинство людей (около 80%) хотели бы жить в пригороде. Кроме того, строительство индивидуального жилья в большинстве случаев обходится значительно дешевле, чем многоэтажная застройка.

Для каждого субъекта России возможности обеспечения местного населения доступным и комфортным жильем имеют свои особенности, которые зависят от многих факторов, определяющих их социально-экономическое положение.

Развитие жилищного строительства, увеличение объемов вводимого в эксплуатацию жилья является одной из основных целей политики, проводимой Администрацией Белгородской области, по обеспечению граждан

доступным по стоимости и комфортным для проживания жильем. Строительство малоэтажного жилья, в первую очередь индивидуальных домов, является равноправным сектором жилищного строительства наравне с многоквартирными домами. Индивидуальное жилищное строительство является приоритетным направлением в жилищном строительстве Белгородской области, которое составляет более 70% от общего ввода жилья, ИЖС является основной составляющей регионального строительного комплекса [1].

Таким образом, индивидуальное жилищное строительство является одной из наиболее перспективных отраслей российской экономики, данной проблеме уделяют активное внимание Президент и Правительство Российской Федерации, а также местные органы управления.

Цель работы

Оценка индивидуального жилищного строительства на областном уровне является наиболее важным аспектом в формировании уровня социально-экономического развития региона. Рынок ИЖС Белгородской области на протяжении многих лет устойчиво продолжает расти, даже в период экономического спада область сохраняет одно из первых мест в России по вводу жилья на душу населения. Учитывая сельскохозяйственную направленность Белгородской области, а также преимущественную долю индивидуального жилищного строительства в региональном строительном комплексе, анализ частной отрасли строительства является актуальным для данного региона. В рамках данной работы планируется оценить темпы ввода жилой частной недвижимости в Белгородской области за последние пять лет, а также вычислить количество квадратных метров жилья, построенных в регионе на каждого жителя за последние три года. Оценка динамики частного жилищного фонда в рамках Белгородского региона позволит проследить обеспеченность населения жилищными условиями, повысить эффективность деятельности государственных органов при работе в данном направлении.

Материалы и методы исследования

Анализ развития индивидуального жилищного строительства осуществляется на основе следующей совокупности методов:

- 1) оценка жилищной структуры региона;
- 2) оценка объемов строительства жилья на одного жителя региона;
- 3) оценка динамики строительства жилой недвижимости в Белгородской области;
- 4) анализ существующих программ по повышению жилищной обеспеченности жителей региона;
- 5) оценка перспектив развития ИЖС в Белгородской области.

На основе выработанных методов необходимо провести комплексную оценку формирования структуры частного жилищного фонда Белгородской области, деятельности органов самоуправления по повышению уровня ИЖС, тенденции ИЖС в рамках региона.

Результаты исследования и их обсуждение

В Белгородской области особое внимание уделяется вопросам жилищного строительства, приоритетом которого является строительство индивидуального жилья. Принят ряд конкретных мер, направленных на выявление путей решения жилищной проблемы и изыскания источников финансирования строительства жилья и финансовой поддержки застройщиков.

Развитие индивидуального жилищного строительства позволит решить еще один из основных вопросов региона – обеспечение кадрами интенсивно развивающегося агропромышленного сектора экономики области, в котором сегодня реализуются крупномасштабные программы создания материально-технической базы птицеводства и животноводства [5].

Развитие микрорайонов массовой индивидуальной застройки с одновременным обеспечением социальной и инженерной инфраструктуры, строительство новых и реконструкция действующих сельскохозяйственных мощностей, создание крупных агропромышленных холдингов оказывают влияние на динамичное развитие сельских территорий, безусловно поднимая уровень их жизни [4].

Наконец, немаловажная причина для развития малоэтажного строительства – его экономическая выгода. Рыночная стоимость высотного жилья все же на порядок выше, чем индивидуального.

В январе – июле 2017 года в Белгородской области введено 575,8 тыс. м² жилья. Это на 14,6 % или на 98,2 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года [8] (рис. 1).

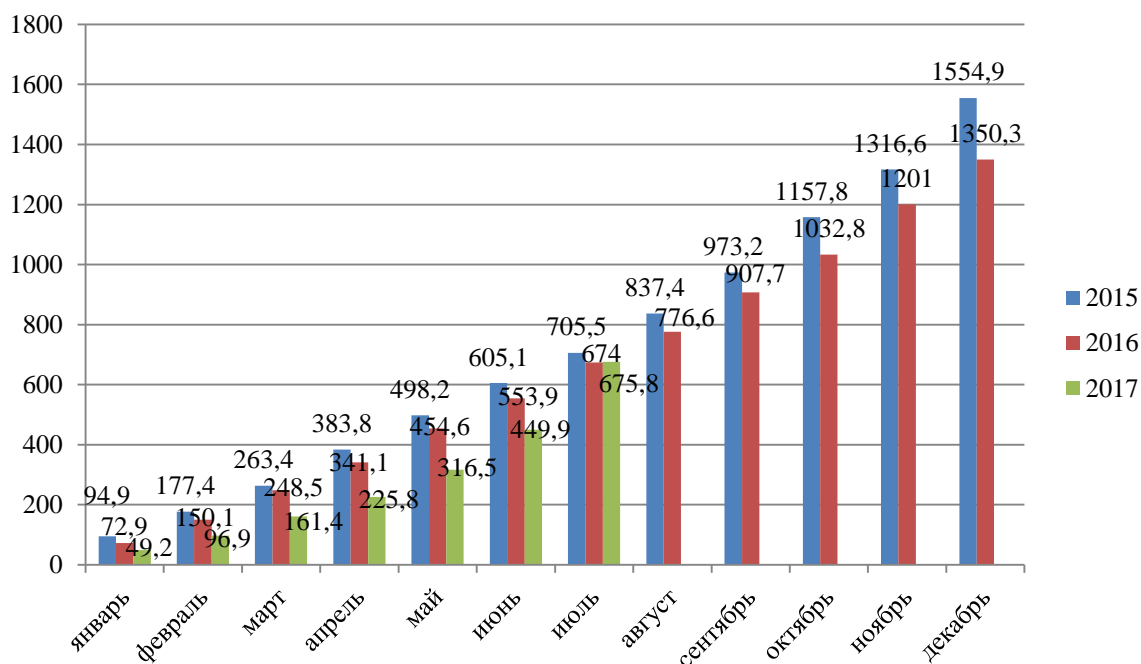


Рис. 1. Динамика ввода жилья накопленным итогом в Белгородской области, тыс. м²
Fig. 1. The dynamics of housing construction in Belgorod region, thousand m²

В июле 2017 года в Белгородской области введено 125,9 тыс. м² жилья. Это на 4,8 % или на 5,8 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2016 года [8] (рис. 2).

По данным Белстата, на индивидуальные жилые дома (ИЖД), построенные населением

(за счет собственных и заемных средств), в 2012-2016 годах стабильно приходилось до 84,5 % общей вводимой площади жилья в Белгородской области (рис. 3), хотя в 2015 году его доля упала до 73,4 %.

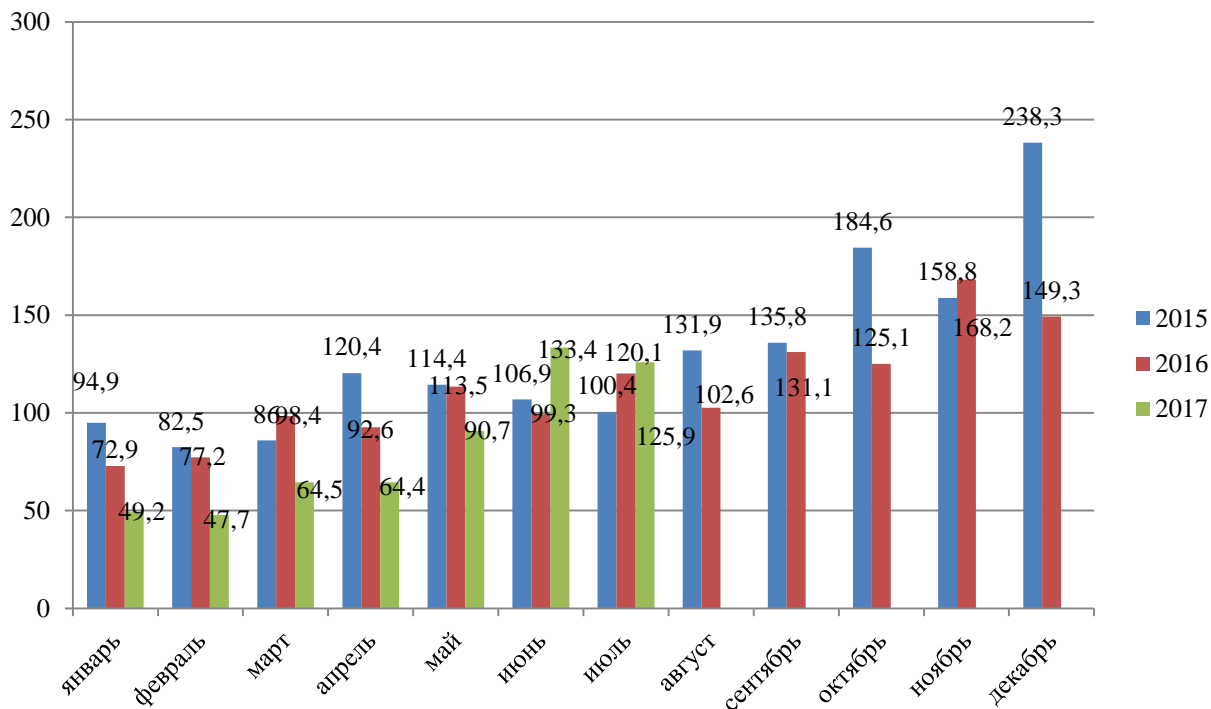


Рис. 2. Динамика ввода жилья по месяцам в Белгородской области, тыс. м²
Fig. 2. Dynamics of commissioning of housing per month in Belgorod region, thousand m²

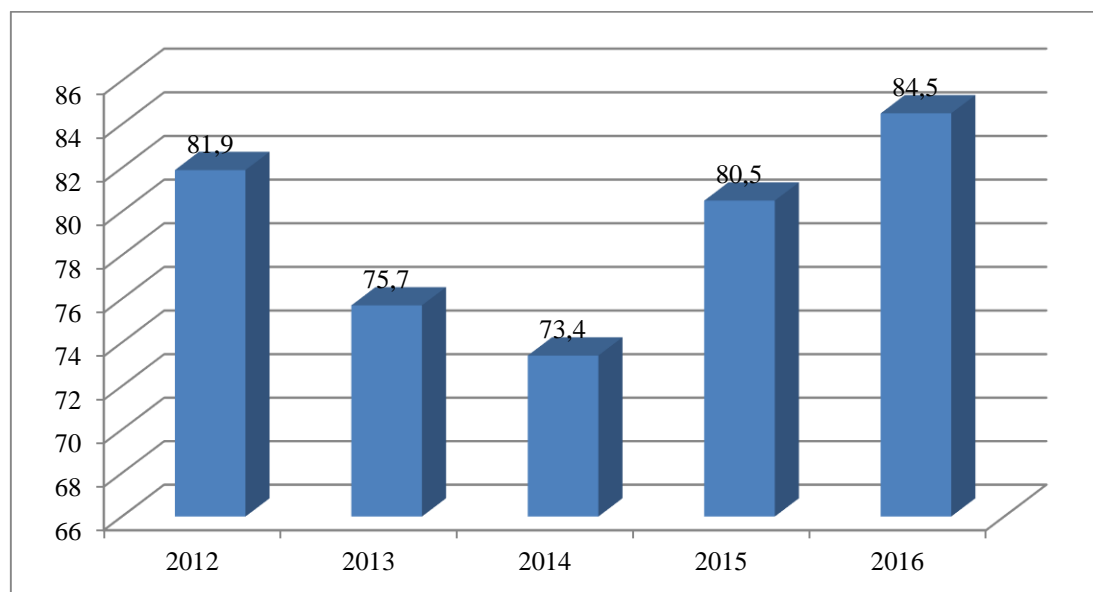


Рис. 3. Удельный вес частного жилья в общем вводе жилья на территории Белгородской области [9], %
Fig. 3. The proportion of private housing in the total housing commissioning in the territory of Belgorod region [9], %

Текущая динамика индивидуального жилищного строительства в Белгородской области лучше видна на квартальном уровне. За период со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. площадь индивидуального жилья оказалась на 1978 тыс. м² (или 18 %) выше аналогичного показателя предшествующих четырех кварталов (II квартал 2014 г. – I квартал 2015 г.). За период объемы ввода индиви-

дуального жилья со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. выросли. Белгородская область входит в тройку регионов с максимальным приростом введенной площади индивидуальных домов за период со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. по сравнению с предшествующими четырьмя кварталами (таблица).

Таблица

Регионы с максимальным приростом введенной площади индивидуальных домов за период со II квартала 2015 г. по I квартал 2016 г. по сравнению с предшествующими четырьмя кварталами, тыс. кв. м и % [7]

Table

The regions with the highest growth of commissioned individual houses for the period from II quarter of 2015 till I quarter of 2016 compared with the previous four quarters, thousand sq. m and % [7]

| Регион | Ввод площади, тыс. м ² | | Прирост | |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------|---------------------|
| | II кв. 2014 – I кв. 2015 | II кв. 2015 – I кв. 2016 | % | тыс. м ² |
| Московская область | 2280 | 2879 | 26 | 598 |
| Белгородская область | 1065 | 1261 | 18 | 197 |
| Ростовская область | 1380 | 1509 | 9 | 129 |
| Ульяновская область | 350 | 479 | 37 | 129 |

Белгородская область лидирует по среднестатистическому показателю введенной площади ИЖД в последние годы, где властями успешно реализуется масштабная программа ИЖС, которая может стать примером для всей страны.

Используя данные Росстата, мы вычислили, сколько квадратных метров жилой не-

движимости было построено в Белгородской области за последние пять лет (2012 – 2016 гг.) на каждого жителя. Для этого мы разделили значения объемов ввода жилья на численность населения в каждом году (в расчете использовались данные на конец каждого года) (рис. 4).

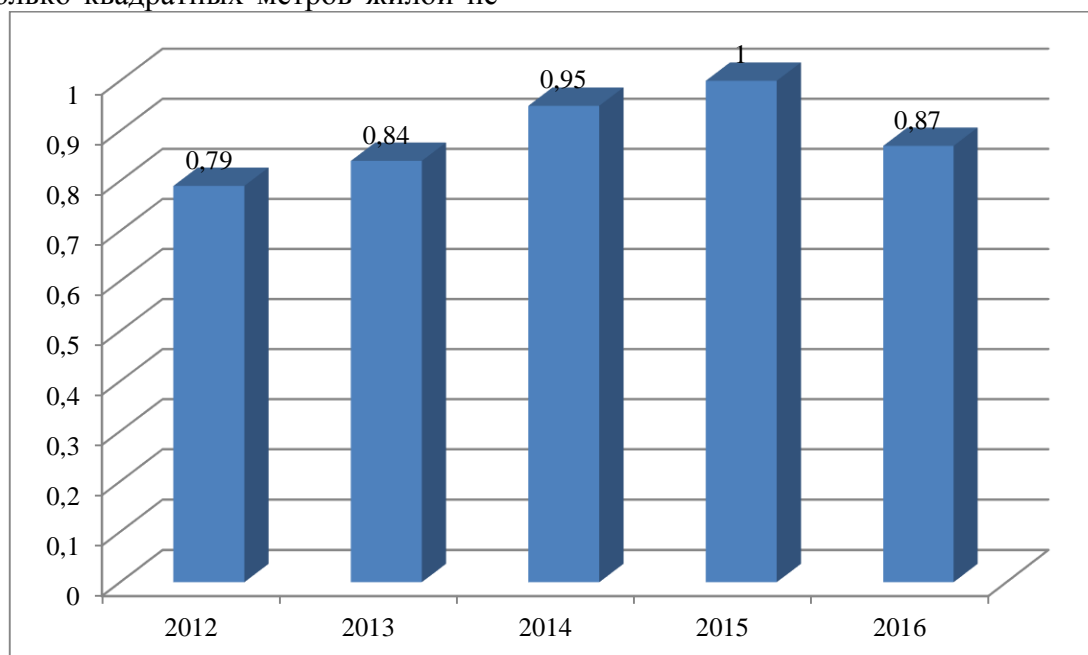


Рис. 4. Объем ввода жилой недвижимости в расчете на одного жителя Белгородской области, м² [10]

Fig. 4. The volume of commissioning residential real estate per inhabitant of Belgorod region, m² [10]

Из графика видно, что 2015 год стал годом с наибольшими объемами ввода в эксплуатацию жилых домов. Темпы жилищного строительства растут ежегодно, и большой вклад здесь оказала господдержка как застройщиков (упрощение и уменьшение сроков согласования необходимой документации), так и граждан (субсидирование ипотечной ставки). При этом нестабильная экономическая, а также политическая ситуация сказалась на объемах ввода жилой недвижимости в 2016 году – показатель снизился по сравнению с 2015 годом на 13 % (с 1 м² до 0,87 м² ввода жилой площади на одного жителя региона).

Опыт Белгородской области в развитии индивидуального жилищного строительства нашел широкое применение в России. Структуры, подобные Белгородскому Фонду поддержки индивидуального жилищного строительства, созданы и успешно функционируют в 29 регионах Российской Федерации [6].

Заключение

По итогам проведенного анализа по индивидуальному жилищному строительству в Белгородской области можно отметить положительную динамику в процессе развития этого сегмента рынка. Потребность населения области в малоэтажном жилье однозначно выше, чем темпы появления новых проектов комплексной застройки. Это по-прежнему остается одной из главных задач реализации региональной жилищной политики в Белгородской области.

Основной проблемой в развитии малоэтажного строительства в Белгородском регионе является стоимость малоэтажного жилья. Это проблема многосоставная, так как стоимость малоэтажного жилья в области увеличивается из-за следующих факторов:

1. В Волгоградской области большая часть земельных участков, которые застройщики предполагают застраивать, являются землями сельскохозяйственного назначения. Каждый землевладелец пытается решить вопрос перевода земли в категорию, пригодную для застройки, но перевод земли – процедура долгая и финансово затратная. Тем самым застройщик увеличивает свои

затраты не только путем прямых выплат по переводу земли из одной категории в другую, но и в связи с затяжкой реализации проекта, который во многих случаях реализуется на заемные средства частично или полностью.

2. Большинство земельных участков, предлагаемых к застройке, не имеет должной инфраструктуры, пригодной для строительства жилых домов. Подведение коммуникаций, а особенно централизованных, – процесс дорогой и часто сильно бюрократизированный. При этом если к поселку ведутся городские коммуникации, то может сложиться ситуация, когда нужно согласовывать проект, как у городских, так и у региональных властей. Все это предполагает дополнительные и существенные затраты.

3. В строительстве мало используются современные высокопроизводительные и высокоэффективные технологии, которые позволяют снизить стоимость строительства. В основном строители используют традиционные материалы – кирпич, керамзитобетонный блок.

Решение сложной проблемы предполагает комплексное решение:

1. Разработка региональных программ по снижению бюрократических барьеров, сокращающих количество процедур в жилищном строительстве;

2. Создание благоприятных условий для освоения пригородных территорий;

3. Применение высокопроизводительных и высокоэффективных технологий, это позволит снизить издержки не только при применении в строительстве современных высокопроизводительных и высокоэффективных технологий, но и на процентах по кредиту за счет освоения территории в более сжатые сроки.

Рынок ИЖС будет расти, будут появляться новые проекты коттеджных поселков, поскольку спрос в данном сегменте рынка жилой недвижимости не удовлетворен. Сейчас явно намечается тенденция, когда девелоперы переходят от продажи земельных участков с коммуникациями к реализации комплексных проектов, предусматривающих строительство поселков, обеспеченных необходи-

мой инфраструктурой, и это позитивная тенденция. Однако без активного участия в этом процессе государства, в частности, без оказания господдержки подобным проектам и строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, быстрое и активное развитие рынка в этом направлении невозможно, поскольку девелоперы будут не в состоянии нести эти затраты самостоятельно.

Список литературы

1. Постановление Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 года № 441-пп об утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы». URL: <http://docs.cntd.ru/document/469027099> (дата обращения 12.06.2017)

2. Индивидуальное жилищное строительство // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики / Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации, август 2016.

3. Регионы России. Социально-экономические показатели // Статистический сборник / Росстат. 2016.

4. Агарков С.А. Формирование и реализация инновационно-инвестиционной политики государства в развитии экономики региона. Москва, РАГС, 2015.

5. Зверева О.Г. Формирование и реализация инновационно-инвестиционной политики государства в развитии экономики региона. Москва, РАГС, 2015.

6. Шарапова А.В. Специфика рынка жилой недвижимости Белгородской области // Современные тенденции в образовании и науке. 2013. С. 140-141.

7. Динамика строительства жилой недвижимости в регионах РФ // Исследования 2016. URL: <https://finexpertiza.ru/press-service/researches/2016/dinamika-stroitelstva-zhiloy-nedvizhimosti-v-regionakh-rf/> (дата обращения 10.02.2017)

8. Единый реестр застройщиков. URL: <https://erzrf.ru> (дата обращения 24.06.2017).

9. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области // Федеральная служба государ-

ственной статистики. URL: <http://belg.gks.ru> (дата обращения 24.06.2017).

10. Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения 24.06.2017).

References

1. Government of Belgorod region (2013), № 441-PP: *On the approval of the state program of Belgorod region "Providing affordable and comfortable housing and utility services to residents of Belgorod region in 2014 – 2020"*, Belgorod, Russia, [Online], available at: <http://docs.cntd.ru/document/469027099> (Accessed 12.06.2017)

2. the Analytical center for the Government of the Russian Federation (2016). *Individual housing construction*, the Bulletin about current trends in the Russian economy, Moscow, Russia.

3. Rosstat (2016), *The Regions of Russia. Socio-economic indicators*, Statistical collection, Moscow, Russia.

4. Agarkov, S. A. (2015), *Formirovanie i realizaciya innovacionno-investicionnoj politiki gosudarstva v razvitii ehkonomiki regiona* [The formation and implementation of innovation and investment policy of the state in the development of the regional economy], RAGS, Moscow, Russia.

5. Zvereva, O. G. (2015), *Formirovanie i realizaciya innovacionno-investicionnoj politiki gosudarstva v razvitii ehkonomiki regiona* [The Formation and implementation of innovation and investment policy of the state in the development of the regional economy], RAGS, Moscow, Russia.

6. Sharapova, A. V. (2013), "Specificity of real estate market in Belgorod region", *Modern trends in education and science*, 140-141.

7. Studies in 2016 (2016), "Dynamics of residential construction in the regions of the Russian Federation", available at: <https://finexpertiza.ru/press-service/researches/2016/dinamika-stroitelstva-zhiloy-nedvizhimosti-v-regionakh-rf/> (Accessed 10.02.2017)

8. The unified register of developers, available at: <https://erzrf.ru> (Accessed 24.06.2017)

9. Territorial body of the Federal State Statistics Service in Belgorod region (2017), *The Federal State Statistics Service*, available at: <http://belg.gks.ru> (Accessed 24.06.2017)

10. The Federal State Statistics Service, available at: <http://www.gks.ru> (Accessed 24.06.2017)

Трошин Александр Сергеевич, профессор,
доктор экономических наук

Бондарева Яна Юрьевна, доцент, кандидат
экономических наук

Когтева Анна Николаевна, доцент, канди-
дат экономических наук

Alexander S. Troshin, PhD in Economics, Pro-
fessor

Jana Y. Bondareva, Associate Professor, Can-
didate of Economic Sciences

Anna N. Kogteva, Associate Professor, Candi-
date of Economic Sciences